

Gadehavegård 2022. Følgeevaluering – 2. runde

Bech-Danielsen, Claus; Nordberg, Lene Wiell; Sundstrup, Rikke Borg

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2023

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W., & Sundstrup, R. B. (2023). Gadehavegård 2022. Følgeevaluering – 2. runde. (1 udg.) Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Gadehavegård 2022

Følgeevaluering – 2. runde



Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup

Forord

Her præsenteres den anden af i alt fire undersøgelser, der gennemføres i Gadehavegård i perioden frem til 2030. Formålet er løbende at kortlægge Gadehavegårds fysiske og sociale udvikling. Resultaterne vil efterfølgende blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre boligområder, der ligesom Gadehavegård er omfattet af Parallelsamfunds aftalens krav om omfattende fysiske forandringer.

Vi vil gerne takke nøglepersoner, beboere og brugere i Gadehavegård, Høje-Taastrup Kommune og DFB/Domea.dk, som har ladet sig interviewe til evalueringen. Tak også til de tilknyttede studentermedhjælpere Can Koray Taskin, Cecilie Yuri Brøsted Waki og Line Scharla Løjmand.

Forskningschef, Hans Thor Andersen
BUILD, Aalborg Universitet

Indhold

1-3: Forside, forord og indhold

4-8: Om følgeevalueringen

9-16: Fysiske forhold og transformation

17-18: Beboersammensætning

19-27: Feltstudier

28-33: Medieanalyse

34-37: Opsamling, opmærksomhedspunkter mm.

38-42: Bilag

1) Fotoregistrering, 2) Metodesign



OM FØLGEEVALUERINGEN

I dette afsnit beskrives følgeevalueringens formål, metoder og dens opdeling i et fysisk og et socialt spor.

For yderligere oplysninger om følgeevalueringens fokus og metoder:

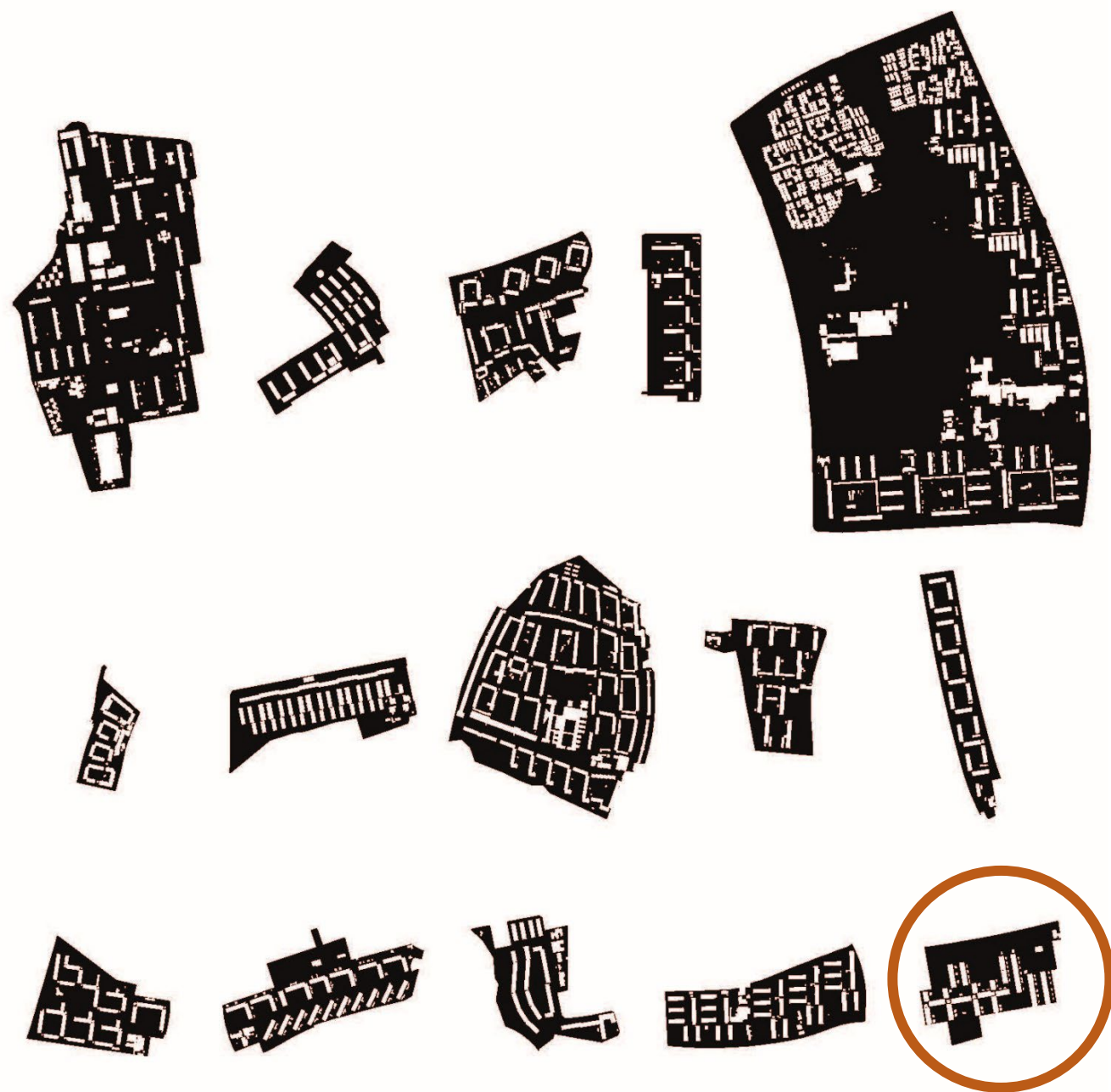
https://xn--udsatteomrder-yfb.dk/media/bvlfp2is/f%C3%B8lgeevaluering-af-omdannelse-af-de-15-h%C3%A5rde-ghettoer_kort-fortalt.pdf

Om følgeevalueringen - to spor

Med Parallelsamfundsftalen blev der i 2018 stillet krav om udvikling af fysiske og sociale forandringer i en række særligt udsatte boligområder, de såkaldte *omdannelsesområder*. Forandringerne skal være gennemført inden 2030.

Landsbyggefonden har iværksat en følgeevaluering, der løbende skal følge udviklingen i 15 omdannelsesområder. Følgeevalueringen har et fysisk spor og et socialt spor. Det fysiske spor er kvalitativt orienteret med fokus på de fysiske omdannelser og deres indvirkning på hverdagslivet i områderne. Det gennemføres af BUILD. Det sociale spor er mere kvantitativt orienteret, og har fokus på områdernes sociale forhold. Det gennemføres af VIVE.

Her præsenteres resultater fra BUILDs fysiske spor.



Om følgeevalueringen

- 15 cases

Følgeevalueringen har fokus på følgende 15 boligområder:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Agervang, Holbæk | 9. Ringparken, Slagelse |
| 2. Bispehaven, Aarhus | 10. Skovvejen/Skovparken, Kolding |
| 3. Finlandsparken, Vejle | 11. Stengårdsvej, Esbjerg |
| 4. Gadehavegård, Høje-Taastrup | 12. Sundparken, Horsens |
| 5. Gellerupparken/Toveshøj, Aarhus | 13. Taastrupgaard, Høje-Taastrup |
| 6. Mjølnerparken, København | 14. Tingbjerg, Brønshøj |
| 7. Motalavej, Korsør | 15. Vollsmose, Odense |
| 8. Munkebo, Kolding | |

Her er der fokus på aktuelle undersøgelser i Gadehavegård i 2022.



Om følgeevalueringen - formål

Det overordnede forskningsspørgsmål i BUILDS del af evalueringen er:

Hvilke fysiske omdannelser gennemføres, og hvilke indvirkninger har de på livet i Gadehavegård, på boligområdets sammenhænge med omkringliggende bydele og for områdets omdømme?



Om evalueringen - metoder

Følgeevalueringen benytter flere forskellige metoder, bl.a.:

- Fysisk kortlægning og billedregistrering
- Desk research
- Interviews med nøglepersoner, civilsamfund mm.
- Feltstudier med observationer og kvalitative interviews
- Medieanalyse

I 2020 blev de første undersøgelser gennemført i Gadehavegård. I 2022 er tilsvarende undersøgelser gennemført. I de kommende år vil yderligere to evalueringsrunder blive gennemført.

FYSISKE FORHOLD OG TRANSFORMATION

I dette afsnit beskrives Gadehavegårds fysiske forhold og de fysiske udfordringer, der er i fokus med de igangværende og planlagte forandringer



Situationsplan for Gadehavegård anno 2022

Gadehavegård - beskrivelse

FAKTA:

Adresse: Gadehavegårdsvej,
Øtoftedgårdsvej, Sylen, Øksen, 2630 Høje
Taastrup

Boligselskab: Danske Funktionærers
Boligselskab administreret af Domea.dk

Opført:
1973-80

Oprindelig arkitekt:
Palle Nørholm

Antal boliger før omdannelsen: 986

Antal boliger i 2022: 986

Almene familieboliger: 100%

Gadehavegård ligger cirka 1 km nord for Høje-Taastrup Station. Ankomst med bil til Gadehavegård sker via tre parkeringsarealer i den nordlige del af boligområdet, hvorfra et stisystem leder gående ind til boligblokkene.

Gadehavegård består af 19 boligblokke i 4 etager med i alt 986 lejligheder, der alle er defineret som almene familieboliger (status 2022). Mellem boligblokkene findes rekreative områder med legepladser og opholdszoner, ligesom der er en række fællesfaciliteter til beboerne.

Der er ikke sket nogen synlige fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen i 2020.



Øverst: Parkeringsarealer i den nordlige del af boligområdet fremstår mennesketomme. Nederst: Fysiske barrierer mellem Gadehavegård og de omkringliggende områder. Her afskilles boligområdet med pigtråd fra de private ejerboliger i nabobebyggelsen Olufsborg.

Gadehavegård

- fysiske udfordringer

Gadehavegård fremstår isoleret fra de omkringliggende bebyggelser til trods for, at Høje Taastrup Kommune siden 2016 har arbejdet mod, at boligområdet skulle indgå som en del af Gadehavekvarteret. Visionen for det nye kvarter er at omdanne Gadehavegård og de omkringliggende bebyggelser til en sammenhængende vidensby med fokus på uddannelse og en større andel boliger til studerende.

Bebyggelse: Udover 100% almene familieboliger er der fællesfaciliteter til beboerne, men ingen udadvendte funktioner og aktiviteter, der tiltrækker udefrakommende.

Fysiske barrierer: Terrænforhold, randbeplantning og vejføringer skaber fysiske barrierer, der er med til at isolere området fra de omkringliggende bebyggelser.

Infrastruktur: Boligområdet er trafiksepareret og adkomst med bil sker udelukkende fra nord via store og ofte mennesketomme parkeringsarealer, hvorfra stisystemer skaber adgang til området.

Gadehavegård

– siden 2020



Tidslinjen viser de vigtigste milepæle i forhold til den fysiske udvikling af Gadehavegård. De dele af teksten, der er fremhævet med fed, udfoldes i teksten.

I 2020, da vi lavede baselineundersøgelsen i Gadehavegård, blev en arkitektkonkurrence om en helhedsplan for boligområdet afgjort. Vinderforslaget var lavet af Arkitema. Ideen med konkurrencen var at konkretisere udviklingsplanens målsætninger i en helhedsplan for fremtidens Gadehavegård. Siden er følgende sket:

(2021-22) Beboerne stemmer ja til udviklings- og helhedsplanen på to ekstraordinære beboermøder i henholdvis 2021 og 2022.

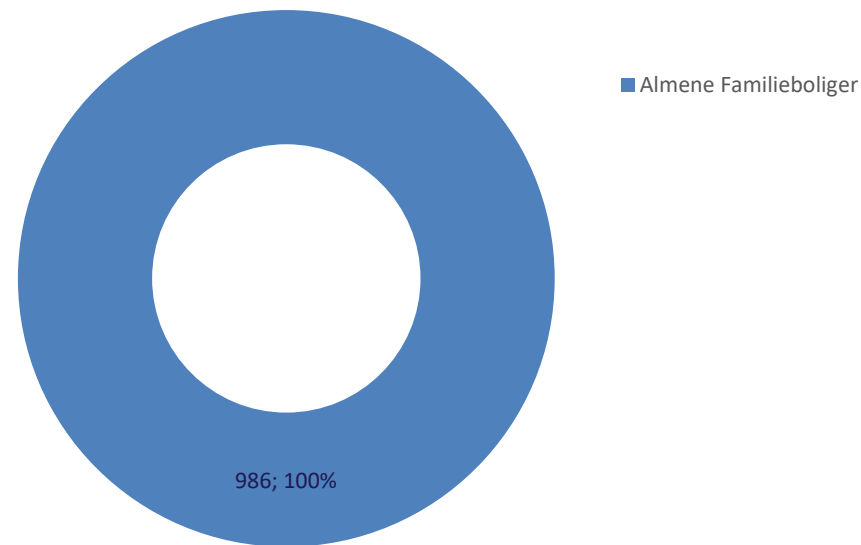
(2022) Skema A for udviklingsplan og helhedsplan er faldet på plads. Skema A for udviklingsplanen sikrer finansiering af planens nedrivning og sammenlægning af boliger samt ændring af uderum, mens skema A for helhedsplanen sikrer midler til udbedring af byggeskader på facader og altaner samt forbedring af indeklima.

(2022) Lokalplan for Gadehavegård vedtaget af byrådet. Det muliggør en ny struktur for boligområdet herunder nye vejføringer, private boliger, nye funktioner som et campus og et kvarterhus samt omdannelse af de rekreative arealer.

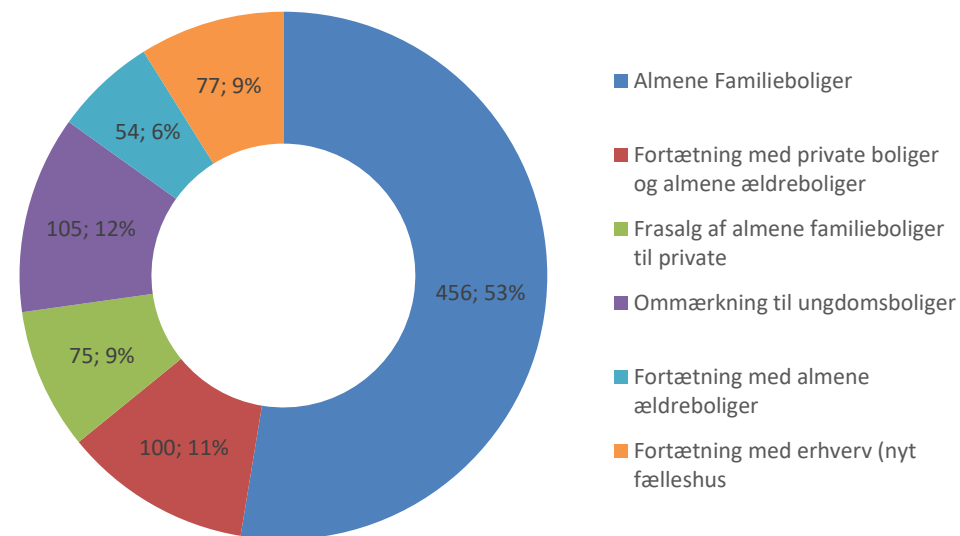
Gadehavegård

– udviklingsplanens greb

Fordeling af boligmassen i 2019 for Gadehavegård



Fordeling af boligmassen efter udviklingsplanen for Gadehavegård



Andelen af almene familieboliger udgør 40 pct. af den samlede boligmasse, når de nedrevne boliger medregnes i fordelingen.

Gadehavegård fik i sommeren 2019 godkendt en udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40%.

Udviklingsplanens hovedtræk er:

Nedrivning: 260 almene familieboliger rives ned og gør plads til ny vejføring og fortætning med private boliger og ældreboliger.

Nybyggeri: Der opføres 100 private boliger og 54 almene ældreboliger samt 77 (omregnet til boliger) nybyggeri af erhverv.

Sammenlægning: 200 boliger sammenlægges til 100.

Ommærkning: 105 etværelses almene familieboliger omdannes til ungdomsboliger.

Frasalg: 75 boliger sælges til enten privat udlejning, ejerboliger, andelsboliger eller private seniorbofællesskaber.

Gadehavegård

- helhedsplanens vision

Foruden planen om at reducere andelen af almene familieboliger ved nybyggeri og omdannelse er der i helhedsplanen lagt op til omfattende forandringer i boligområdet. Hovedtræk i planen er:

Ny infrastruktur: En ny bygade skal forbinde området på tværs, fra øst mod vest, en nordsyd gående vej anlægges gennem området, og stisystemet udbygges. De store parkeringsarealer nedlægges, så parkering fremover placeres centralt langs de nye veje og i mindre p-lommer langs bebyggelsen.

Nye rekreative arealer: Mod nord nedlægges den tidligere adgangsvej, Øtoftegårdsvej og parkeringsarealerne. De frigjorte arealer mod nord skal sammen med bearbejdning af volden mod Roskildevej skabe nye parkarealer og stisystemer.

Nye funktioner: Et campusbyggeri på 4.000 m² skal være med til at tiltrække udefrakommende. Derudover etableres et nyt kvarterhus på 1.800 m². Det skal rumme aktiviteter både til beboerne og udefrakommende.

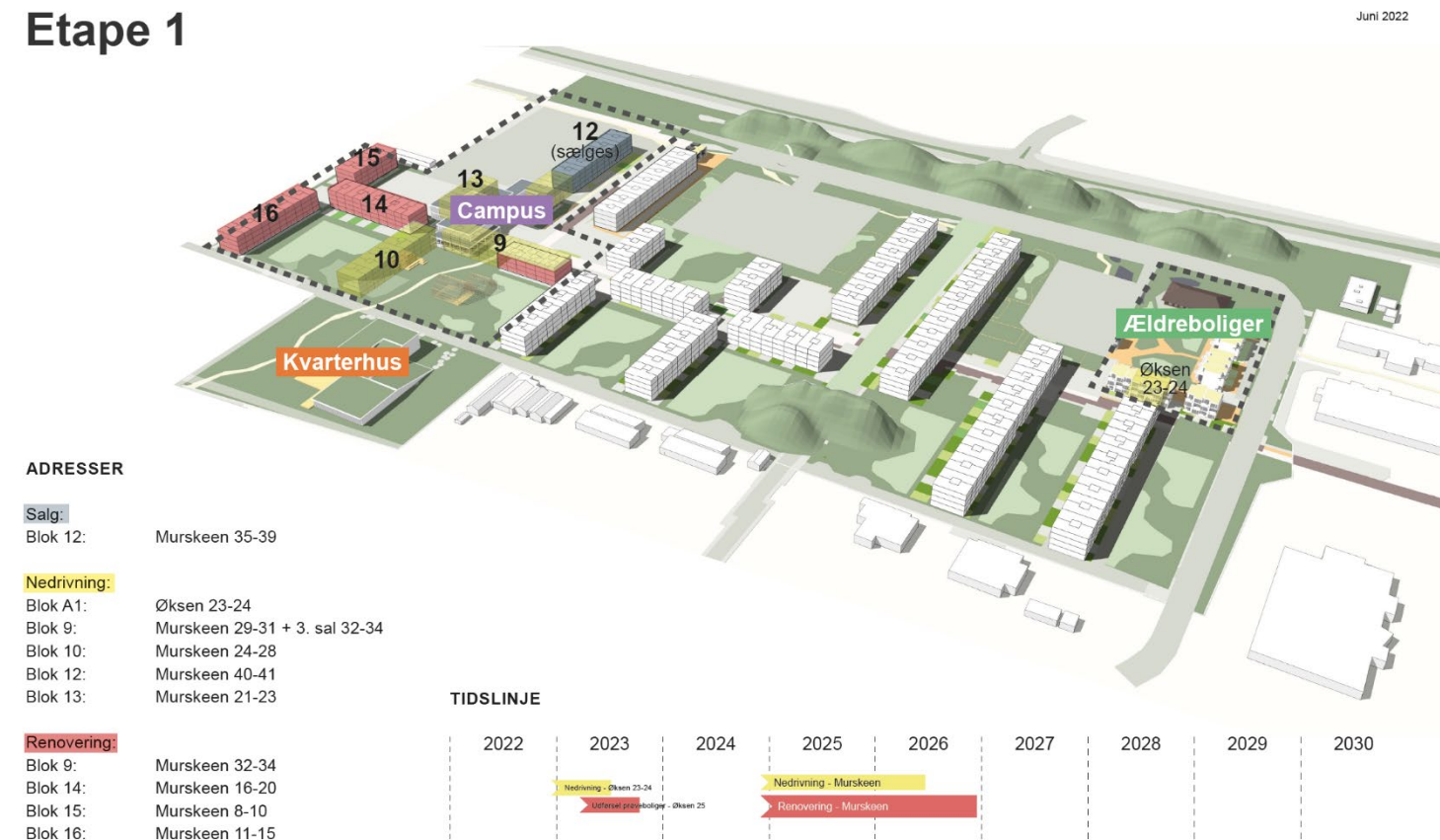


Øverst: Gadehavegårds bebyggelsesstruktur anno 2021. Nederst: Gadehavegårds bebyggelsesstruktur, som området kan se ud efter de omfattende omdannelser. (Kilde: Arkitema Architects).

Gadehavegård

- fremadrettet proces

Etape 1



Plan for 1. etape af omdannelsen af Gadehavegård.
(Kilde: <https://gadehavegaard.dk/udviklingsplanen>)

Der er endnu ikke gennemført synlig fysiske forandringer i Gadehavegård, men der er igangsat forskellige processer som del af etape 1. I etape 1, der løber fra 2022-26, arbejdes der med nedrivning og renovering samt følgende projekter:

Ældreboliger

I 2023 nedrives 23 boliger, så der bliver plads til at bygge 54 ældre- og handicapvenlige boliger i den nordøstlige del af bebyggelsen.

Kvarterhus

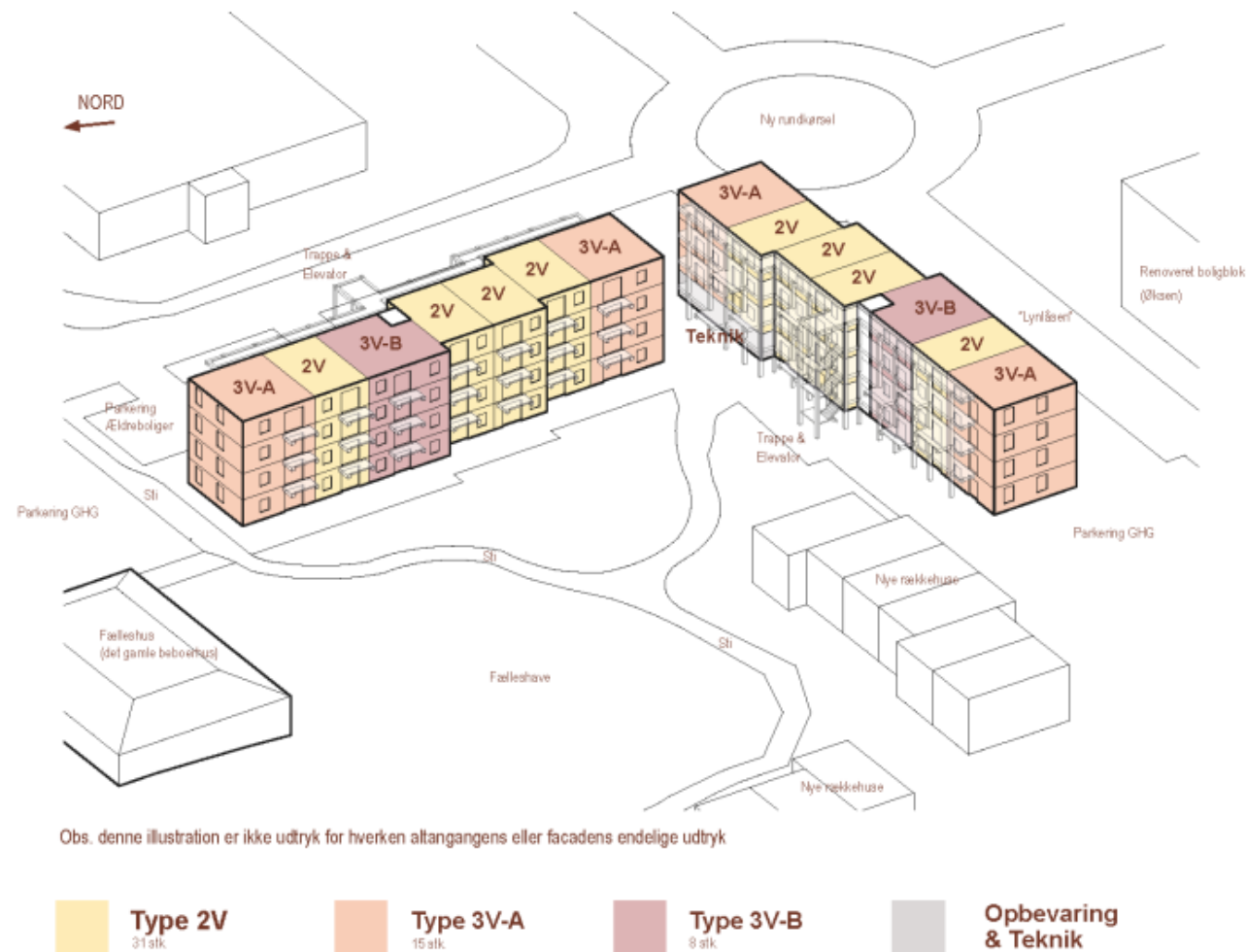
Kvarterhuset, der også skal rumme kommunale funktioner, var tænkt som åbningstræk for omdannelsen af Gadehavegård, men processen er blevet forsinket. Projektet er dog undervejs.

Campus

Der arbejdes på en ny rækkefølgeplan, der skal muliggøre at campusbyggeriet kan igangsættes så hurtigt som muligt og samtidigt med, at de kommunale midler til projektet frigives. Det betyder også, at grunden skal klargøres i etape 1.

Gadehavegård

- boligbyggeri etape 1



Boligbyggeri etape 1, Arkitema Architects.
(Kilde: <https://gadehavegaard.dk/udviklingsplanen>)

De 54 nye ældre- og tilgængelighedsvenlige boliger opføres, og det nuværende beboerhus omdannes til fælleshus for de kommende beboere. Inden byggeprojektet kan gå i jorden skal 23 boliger nedrives.

Det eksisterende beboerhus afløses af et kvarterhus placeret syd for Gadehavegårdstien. Det skal fungere som nyt fælles samlingssted for både beboere i Gadehavegård og de omkringliggende boligområder. Intentionen er, at kvarterhuset skal understøtte kvarterdannelsen.

Arkitema Architects står for byggeprojektet, og projektet indgår i det udbud, som også indbefatter helhedplanen for Gadehavegård.

BEBOERSAMMENSÆTNING

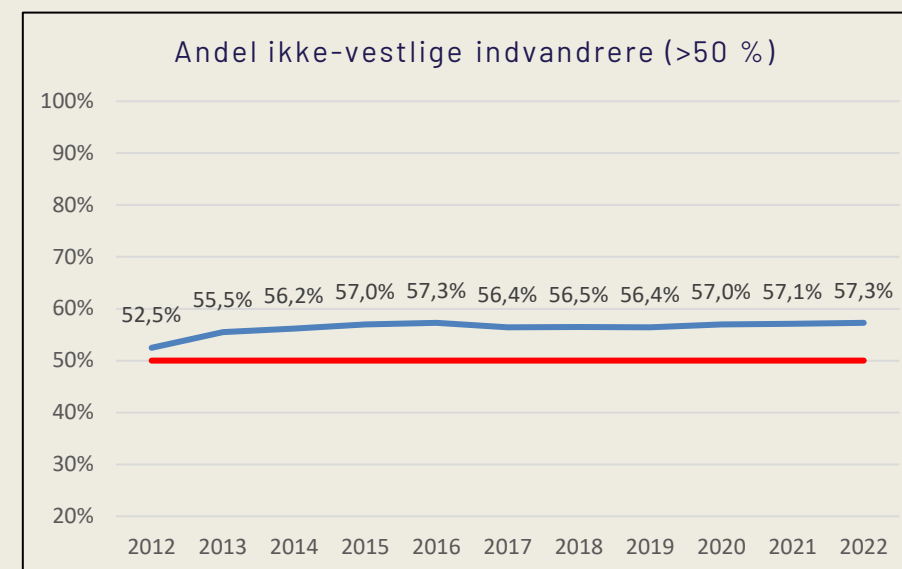
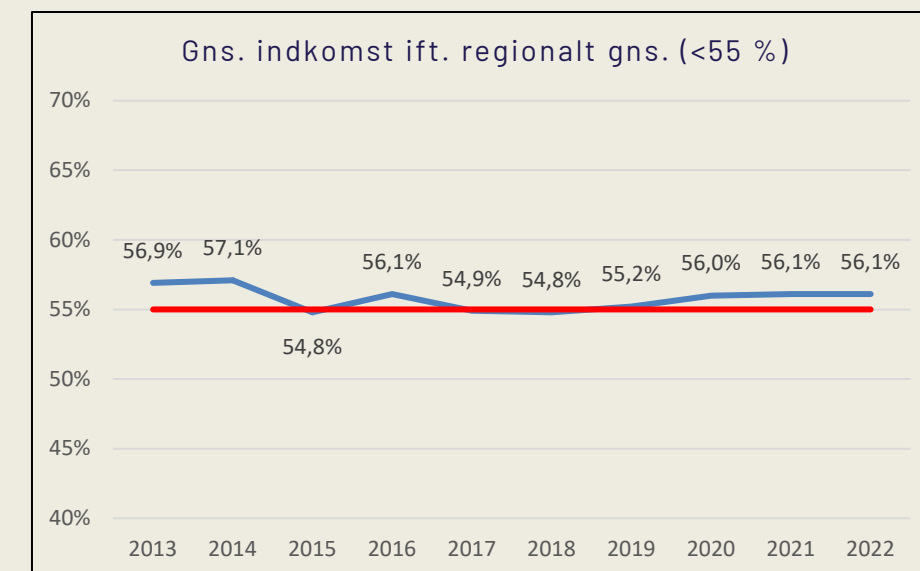
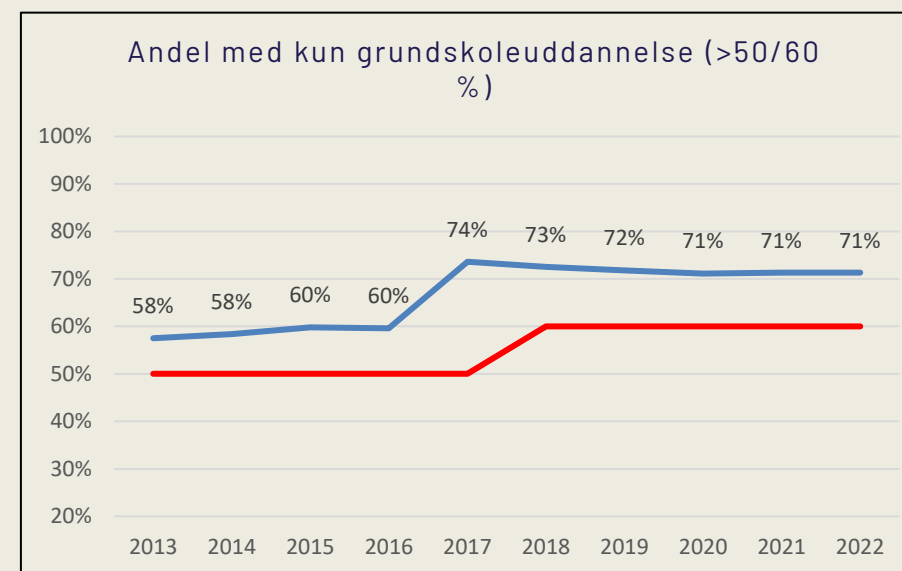
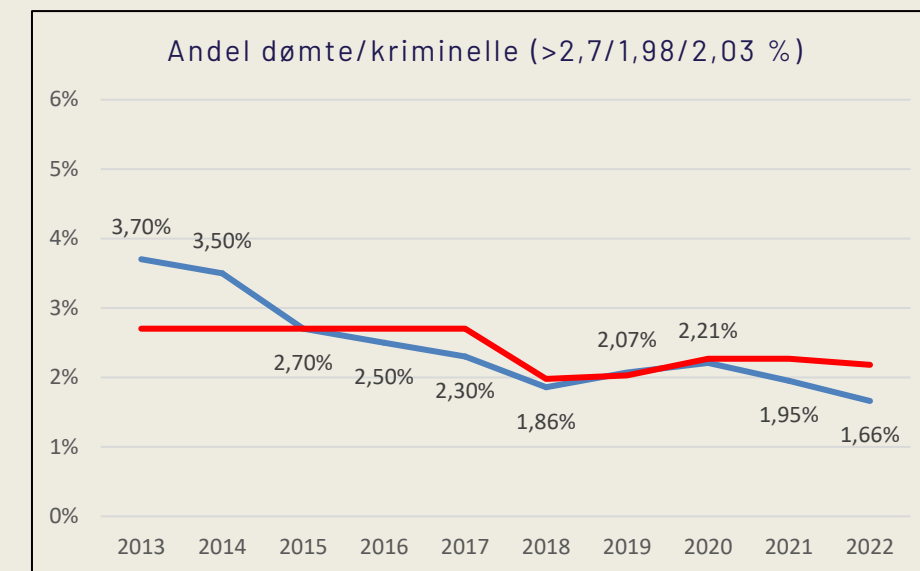
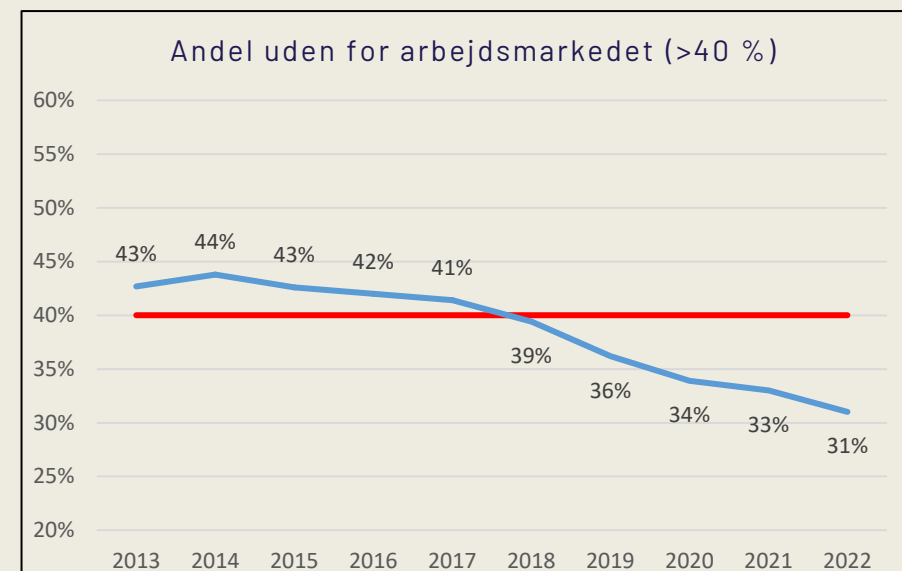
I dette afsnit opgøres Gadehavegårds beboersammensætning efter kriterier for listen over parallelsamfund. Kriterierne gengives her, da Gadehavegårds udvikling i sidste ende vil blive vurderet fra politisk hold på baggrund af disse kriterier.

Gadehavegård

- sociale udfordringer

Gadehavegård er røget af listen over parallelsamfund, siden vores sidste besøg i området i 2020. Hvis vi ser på udviklingen inden for parallelsamfundslstens fem kriterier, er det udviklingen i andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet, andelen af dømt/kriminelle og beboernes gennemsnitlige indkomst, der gør, at området ikke længere figurerer på listen.

Især andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet har været i positiv udvikling siden 2018, hvor området første gang røg under grænseværdien på 40%. Ved listens offentliggørelse i 2022 var andelen nede på 31%.



Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Gadehavegård i forhold til det pågældende kriterie. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende kriterie.
(Kilde: BL 2018: De 16 "hårdeste ghettoområder" & Bolig og Planstyrelsens lister).

FELTSTUDIER

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i Gadehavegård i sommeren 2022. Med afsæt i forskellige metoder (se bilag), bl.a. interviews, observation mm er hverdagsliv, områdets sammenhæng med omgivelserne, områdets omdømme og holdninger til omdannelse kortlagt.

Feltstudier

Hverdagslivet

“Vi kan godt mærke, at corona og udviklingsplanen prikker hul i fællesskabstanken og -følelsen. Det går ikke så godt med at få medlemmer til bankoklubben, det går ikke så godt med mobilisering i det hele taget, som det har gjort førhen.”

Repræsentant fra den boligsociale indsats

“Jeg kan se, at beboerne har tendens til at blive lidt apatiske ift. beboerfællesskabet. De kan ikke se en mening med det nu, hvor hele området alligevel er ved at blive afviklet og mange beboere skal fraflytte området. Det gør det svært at engagere beboere og foreninger, og foreningerne har svært ved at rekruttere frivillige.”

Repræsentant fra den boligsociale indsats

Hverdagslivet i Gadehavegård er siden følgeevalueringens første besøg i 2020 begyndt at bære præg af planerne om de fysiske forandringer, selvom det første spadestik endnu ikke er foretaget. Frustrationer og den usikre fremtid fylder i beboernes besvarelser ved andet besøg i 2022.

Feltstudierne viser, at forandringerne præger engagementet og fællesskabet i boligområdet. Flere interviewede har mistet lysten til at engagere sig i fællesskabet i området, da det er blevet klart, at de enten selv eller dele af deres netværk skal fraflytte området. Det dalende engagement bemærkes også i det boligsociale arbejde, hvor der er udfordringer med at mobilisere beboerne i foreningsliv og aktiviteter.

"Der er meget udskiftning i vore opgang. Der er mange på midlertidige kontrakter, og vi kender ikke længere dem, der bor i vores opgang"

Beboer i blok udpeget til nedrivning

"Ifølge driftspersonalet er dem, der flytter ind i det tidsbegrænsede, nogle beboere, som er svære at kommunikere med. De forstår ikke dansk, og de forstår ikke deres lejekontrakt."

Repræsentant fra Domea

"Forholdet mellem ressourcestærk og resourcesvag er blevet endnu mere polariseret, der er i hvert fald kommet en større tyngde, forholdsmæssigt, af dem med udfordringer end før, og det gør også noget for spejlingerne og læringsmiljøer".

Skoleleder Ole Rømer Skole

"Kommunen har oplevet en eksplosion i østeuropæiske borgere, også i daginstitutioner"

Repræsentant fra Høje-Taastrup Kommune

Feltstudier

Hverdagslivet

Hverdagslivet i området bærer præg af, at den store opgave med genhusning i forbindelse med renoveringer, ommærkninger, frasalg og nedrivninger har ført til, at fraflyttede boliger bliver lejet ud på midlertidige kontrakter. Beboerne i de blokke, der skal sælges fra og rives ned, fortæller, at der løbende er stor udskiftning i deres opgang, og flere har opgivet at holde styr på, hvem deres nye naboer er.

Driftspersonale og de lokale institutioner oplever, at de planlagte forandringer påvirker beboersammensætningen i området. På den lokale skole kan lederen mærke en større tyngde af elever med udfordringer fra resourcesvage hjem end tidligere. I Høje-Taastrup Kommune ser de en stigning i tilflytningen af østeuropæiske borgere, der lejer sig ulovligt ind i de midlertidige lejemål i Gadehavegård. Samtidig oplever driftspersonalet i Gadehavegård, at flere beboere i de midlertidige lejemål ikke taler dansk og har udfordringer med at forstå lejekontrakten. Denne udvikling i beboersammensætningen fremgår ikke på den seneste opgørelse af området inden for ghettolistens kriterier (se side 18).



Feltstudier

Gadehavegård som en del af en bydel



Feltstudierne i 2022 viser, at faciliteter og tilbud i lokalområdet fortsat betragtes som en af Gadehavegårds kvaliteter. Indkøbsmuligheder samt nærhed til station og motorvej fremhæves fortsat som boligområdets særlige kvaliteter.

Der er fortsat ingen funktioner, der trækker udefrakommende ind i området, og den største bevægelse af udefrakommende sker langs Gadehavestien i den sydlige del af området. Det er også her, der fortsat observeres den største aktivitet i løbet af dagen af både beboere og udefrakommende.

Øverst: Grønt parkområde syd for Gadehavegård, der betragtes som en kvalitet af beboerne, herunder også en større kunstgræsbane til fodbold, der er et trækplaster for områdets unge. Nederst: Gadehavestien tiltrækker dagligt en strøm af mennesker langs Gadehavegårds sydlige del.

"Det er ikke skalaen af bygningen, der har været svær, det er kompleksiteten af brugersammensætning og at vende narrativet om et udsat område. Det har taget meget ledelsesarbejde og procesarbejde fra kommunens side."

Repræsentant fra Høje-Taastrup Kommune

"Vi forsøger at lave sociale aktiviteter, som også går udenfor Gadehavegårds matrikel, for eksempel Gadehavefestivalen. Men det er meget ressourcekrævende, så det er svært at forsvare at anvende boligsociale midler til det"

Repræsentant fra den boligsociale indsats

Feltstudier

Gadehavegård som en del af en bydel

Sociale aktiviteter i området forsøges gennemført, så de understøtter planerne om at skabe bedre sammenhæng med den omkringliggende by. Det gælder også i forbindelse med Gadehavefestivalen, der blev afholdt i foråret 2022 efter at have været aflyst under Covid-19. Enkelte interviewede beboere og udefrakommende fortæller dog, at de ikke føler sig inkluderet i aktiviteterne, da de oplever et stort fokus på beboere med anden etnisk baggrund. En repræsentant fra det boligsociale arbejde fortæller, at sociale aktiviteter, der strækker ud over matriklen, er ressourcekrævende, og at det er svært at forsvare brugen af de boligsociale midler til det.

Arbejdet med at konkretisere funktionerne i det fremtidige kvarterhus er også gået i gang. En repræsentant fra Høje-Taastrup Kommune fortæller dog, at det har været en lang politisk proces ift. at finde enighed om, hvilke kommunale funktioner, der skulle være en del af kvarterhuset, da flere kommunale medarbejdere har udtrykt skepsis overfor at flytte til området.

Feltstudier

Gadehavegårds omdømme

"Medierne tegner et billede af, at det er så farligt, alle bliver skåret over en kam – unge der ikke hører efter, unge der laver ballade, men hvad med os andre, os der tager en uddannelse, vi får ikke mulighed for at vise vores udgangspunkt, og at det er et andet end det medierne fremviser."

Tidligere beboer i Gadehavegård

"Alle os fra området taler rigtig godt om området. Folk udefra siger området er en ghetto, men vi er ligeglade, for vi oplever det ikke som en ghetto. En ghetto er et sted hvor der er kriminalitet, men det er der ikke her."

Beboer i Gadehavegård

"Når jeg siger, jeg er herfra, så rynker folk altid på næsen"

Beboer i Gadehavegård

Siden det første besøg i 2020 er Gadehavegård røget af listen over parallelsamfund. Medieanalysen viser, at det har betydning for, hvor meget området omtales i medierne – og for andelen af negative omtaler (se side 29). Feltstudierne viser dog, at beboerne fortsat oplever, at Gadehavegård har et negativt omdømme. Beboerne oplever det negative omdømme gennem medierne, og når de møder omverdenens fordomme om dem som beboere i området.

Blandt størstedelen af de interviewede beboere er der fortsat enighed om, at deres oplevelser af området ikke stemmer overens med den virkelighed, som fremstilles i medierne og som beskrives af udefrakommende. Beboerne oplever, at ghettostemplet hænger ved, men størstedelen er enige om, at utryghed og bandekriminalitet hører fortiden til.

Feltstudier

Holdninger til forandringer

"Der er vild panik herude. Alle er frustrerede, og man kan ikke få ordentligt svar på sine spørgsmål. Når man spørger, så siger den ene det ene og den anden noget andet. Vi ved ikke, om vi er købt eller solgt".

Beboer i blok der skal rives ned

"De ved ikke en skid. De ved ikke, hvor vi skal flytte hen. [...] Man får en masse informationer, men der er altid nogle ting, de ikke kan svare på, og det gør, at vi nærmest ikke har lyst til at deltage i dem (informationsmøder, red.) længere."

Beboer i Gadehavegård

Alle beboere i Gadehavegård bliver påvirket af de kommende forandringer, enten ved at deres bolig skal rives ned, renoveres, ommærkes eller frasælges. Ved andet besøg i 2022 er alle beboere blevet oplyst om omdannelsernes betydning for deres boligforhold, og til forskel fra første besøg kender samtlige interviewede derfor også til de kommende forandringer.

Genhusningsopgaven er en stor udfordring i Høje Taastrup, da der i kommunen findes meget få ledige og egnede boliger, der kan bruges til formålet. Det spiller uheldigt ind på beboernes oplevelse af processen, og siden vores første besøg i 2020 er beboernes tillid til boligselskabet dalende. Beboerne oplever, at de ikke kan få svar på afgørende spørgsmål, f.eks. om hvor de skal bo i fremtiden, og hvor meget det kommer til at påvirke deres husleje. Det har ført til, at flere beboere tvivler på, om boligselskabet kan løse opgaven med genhusning. Det spiller negativt ind på beboernes engagement i processen, og flere beboere har opgivet at følge med.

“Vi har fået at vide, at halvdelen af blokken skal rives ned, og at resten skal renoveres. Det påvirker rigtig mange, at de ikke ved om de kan komme tilbage, og hvad de kommer tilbage til.”

Beboer i Gadehavegård

“Hver gang man møder folk, så snakker de om, hvor frustrerende det er, at de ikke ved hvor og hvor dyrt de kommer til at bo i fremtiden.”

Beboer i Gadehavegård

Feltstudier

Holdninger til forandringer

For beboere, der skal flytte ud sensommeren 2022 og januar 2023, skaber det bekymringer, at de under feltstudierne (juni 2022) endnu ikke har fået afklaring på deres fremtidige boligforhold. De kommende huslejestigninger er også fortsat noget beboerne bekymrer sig om. Siden første besøg i 2020 er der dog kommet større vished omkring de konkrete huslejestigninger.

Beboerne har med helhedsplanen blandt andet stemt for en huslejestigning på 12 pct. For beboere, der skal genhuses uden for området, er huslejeudgiften til en fremtidig bolig også blevet mere konkret. Flere interviewede beboere, der skal genhuses, fortæller, at de har været inviteret til åbent hus i nybyggede boliger ved City 2, hvor de kunne konstatere, at huslejen er højere, end hvad de betaler i dag.

Feltstudier

Holdninger til forandringer

"Jeg synes ,at det er noget værre svineri. Min blok skal laves om til ungdomsboliger, og jeg ved ikke, hvornår det sker, eller hvor jeg skal hen".

Beboer i Gadehavegård

"Forholdet til ens naboer, fællesskabet, der er så mange ting der går tabt. Man skubber folk ud for at gøre plads til nogle andre, hvilket gør at vi føler os mindre værd."

Beboer i Gadehavegård

"Konsekvenserne for dem, der bor der – der kan gevinsten ikke opvejes"

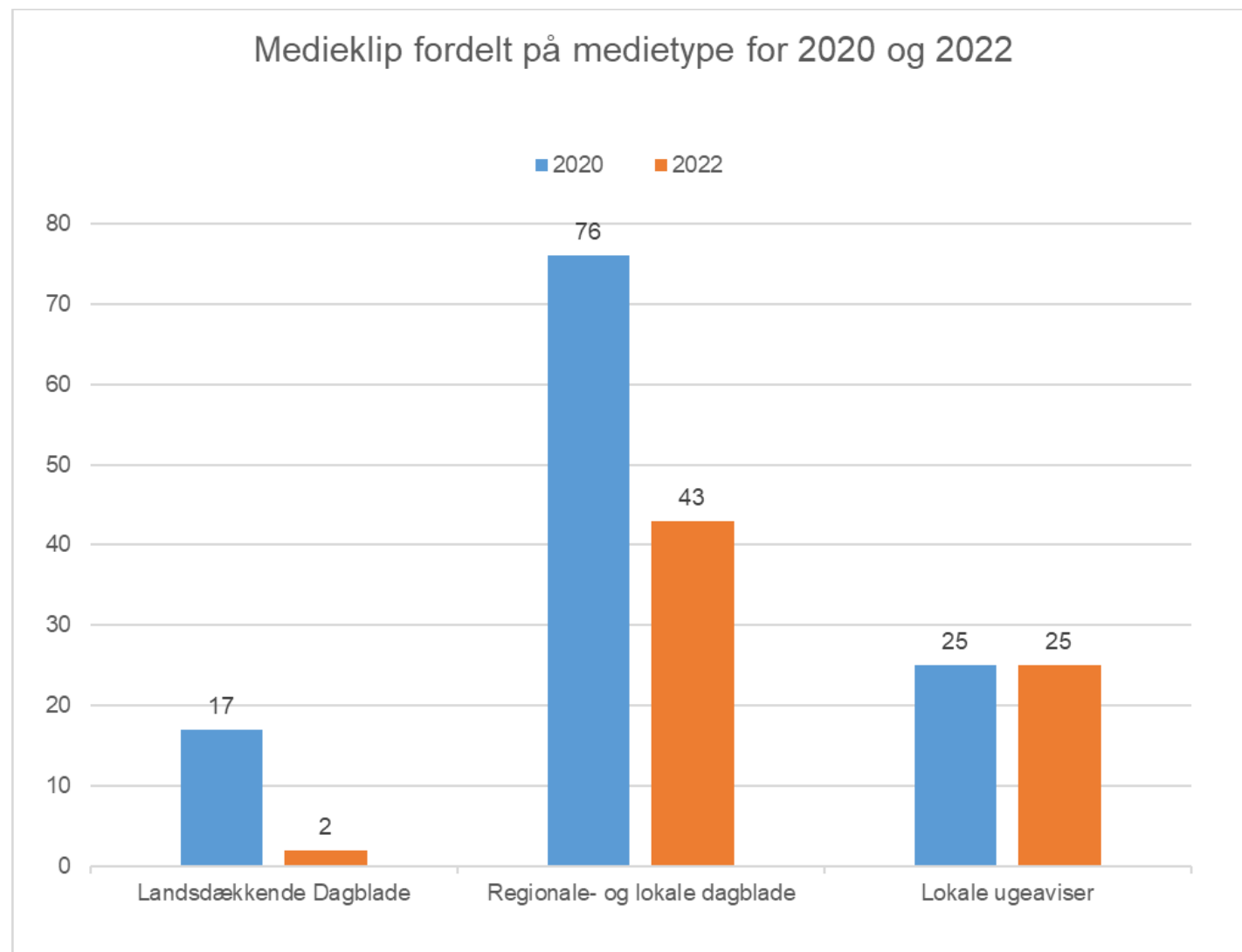
Repræsentant fra det boligsociale

Isæt de etnisk danske pensionister udtrykker stor bekymring for de fremtidige huslejestigninger. Det er også denne gruppe af interviewede, der udtrykker stor bekymring for, at forandringerne kommer til at påvirke fællesskabet i området. Størstedelen af dem fortæller, at de har deres sociale netværk i området, og de frygter, at afstanden ved fraflytning vil få negative indflydelse på deres fremtidige kontakt.

De mere ressourcestærke beboere udtrykker færre bekymringer, da de har midlerne og overskuddet til selv at finde en anden bolig. Enkelte interviewede er allerede gået i gang med at lede efter ny bolig. De er ikke på samme måde afhængig af flyttehjælpen, og planerne om de fysiske forandringer skubber i højere grad til tanker om en flytning, som de allerede overvejede i forvejen.

MEDIEANALYSE

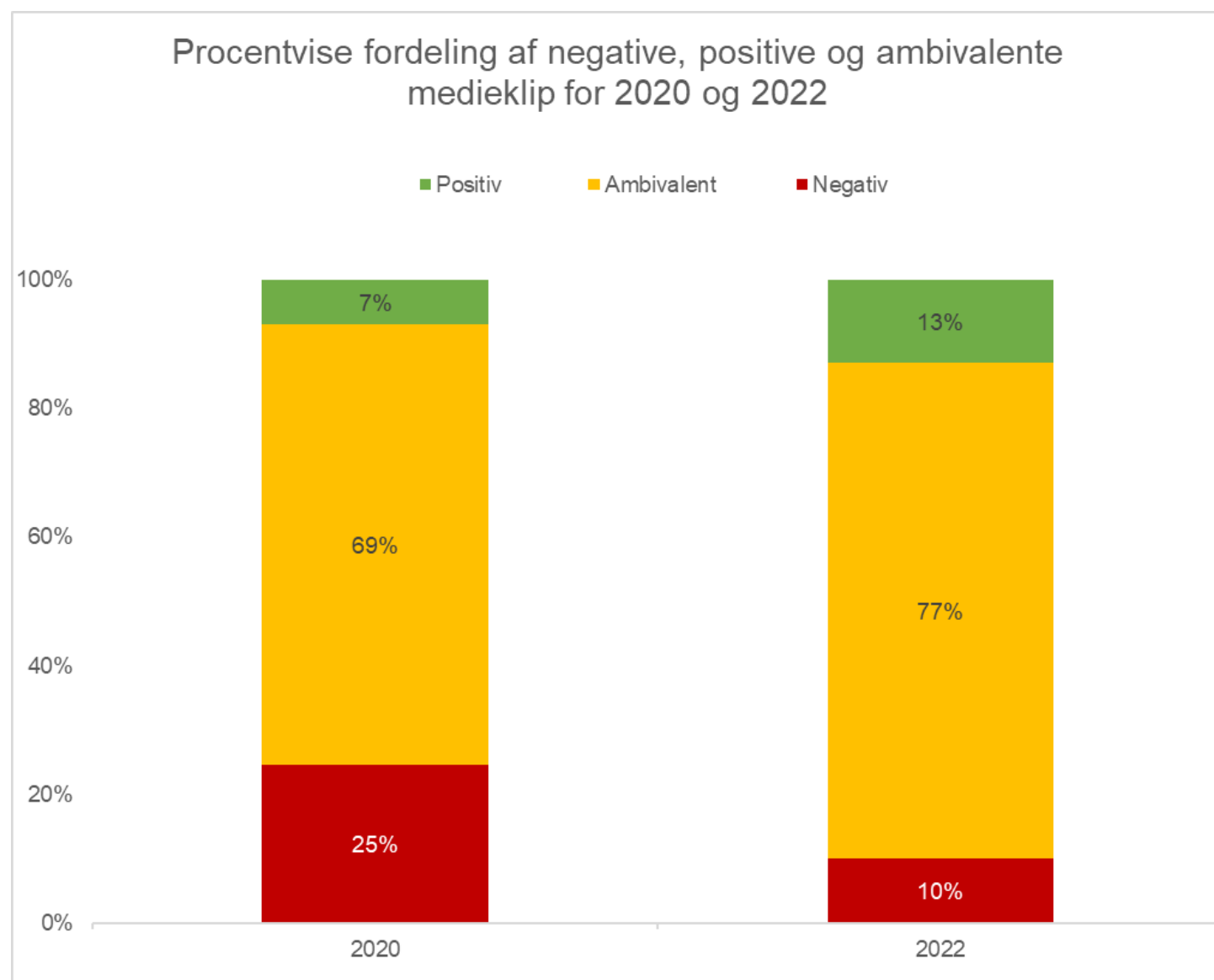
Medieanalysen er baseret på infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år.
Alle medieklip er blevet screenet, men ikke læst grundigt.



Medieanalyse

Mediemålingen af Gadehavegård er sket i perioden 23. maj 2021 og et år frem til 23. maj 2022. Omtalen fordeler sig mellem landsdækkende dagblade (2 klip), regionale og lokale dagblade (25 klip), samt lokale ugeaviser (34 klip). I alt er Gadehavegård omtalt 70 gange i perioden.

Sammenlignet med medieanalysen i 2020, hvor der i alt var 118 avisklip, er mediernes interesse for Gadehavegård faldende. Særligt regionale og nationale aviser viser mindre interesse for boligområdet sammenlignet med i 2020. Denne udvikling kan tillægges, at Gadehavegård siden sidste besøg ikke længere findes på listen over parallelsamfund.



Medieanalyse

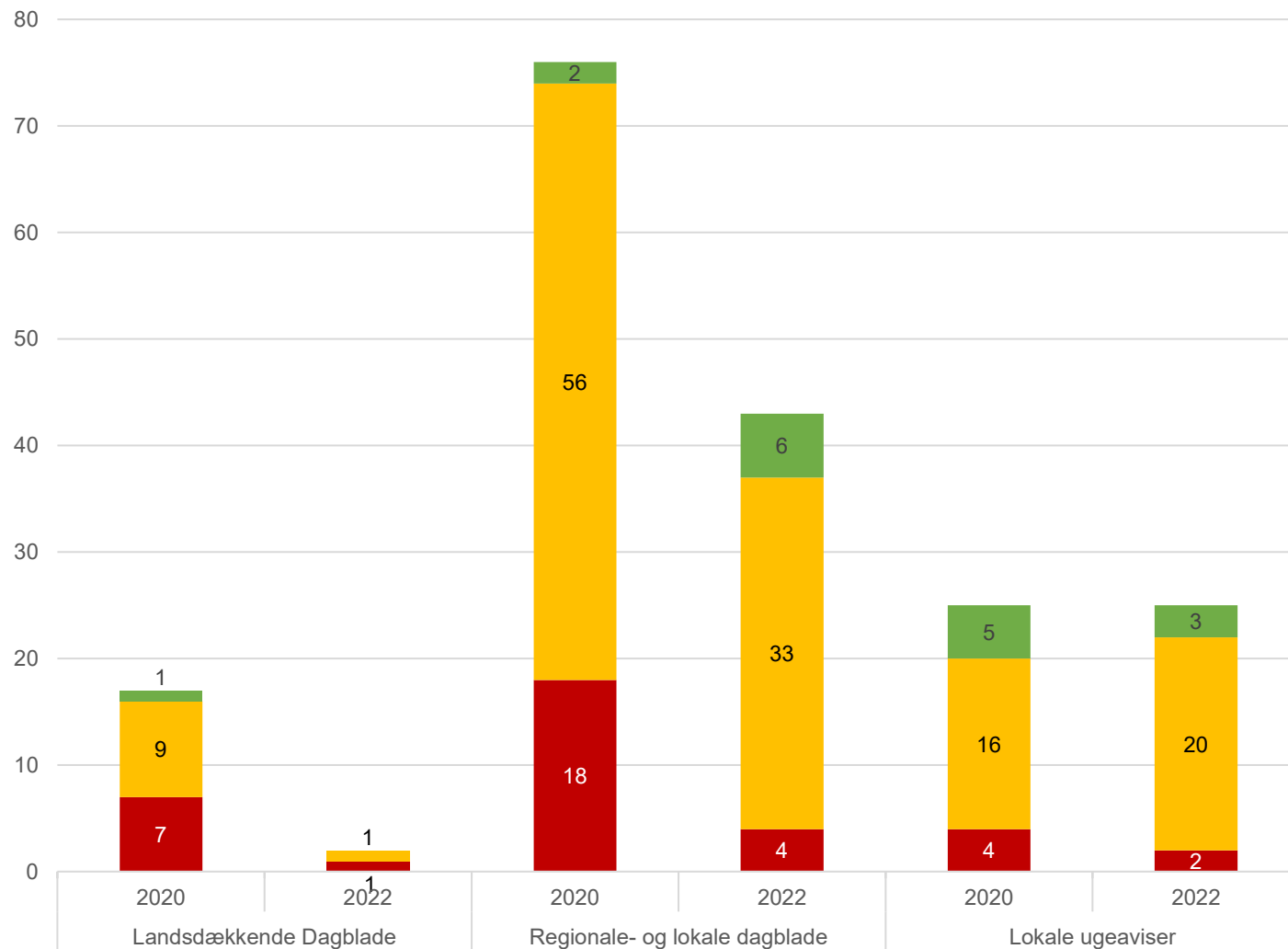
Sammenligner vi den procentvisse andel af negative, ambivalente og positive medieklip mellem baselineundersøgelsen i 2020 og i dag, så viser optællingen i 2022 en stigning i andelen af positive artikler fra 7% til 13%. Samtidig er andelen af negative artikler faldet fra 25% til 10%.

De ambivalente medieklip udgør stadig den største vurderingskategori blandt det samlede antal avisclip om Gadehavegård med en stigning fra 69% til 77%.

Samlet set viser medieanalysen fra 2022, at medieomtalen af Gadehavegård stadig overvejende er ambivalent, men at medieomtalen af området er mere positiv end tidligere.

Antal negative, positive og ambivalente medieklip fordelt på medietype for 2020 og 2022

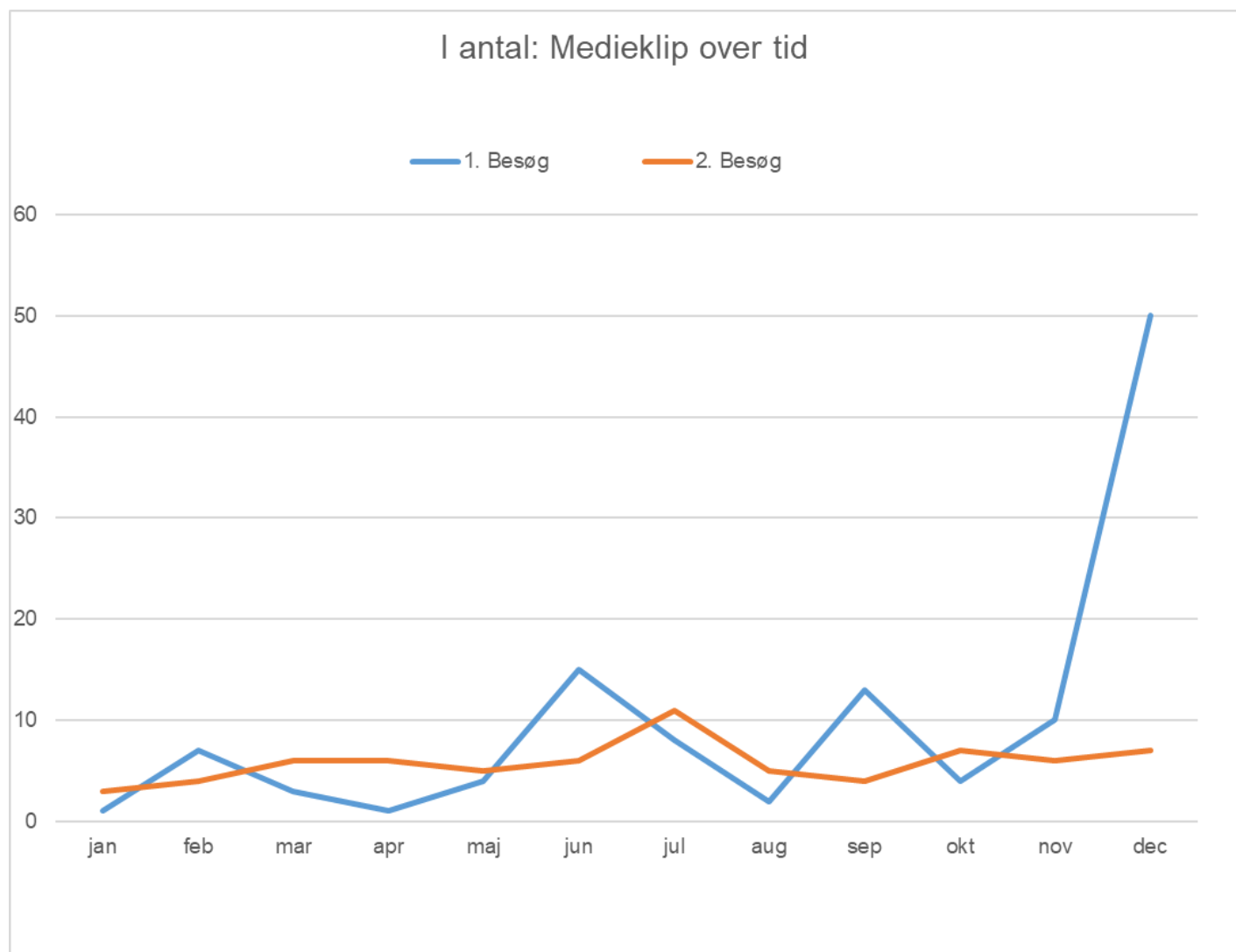
■ Negativ ■ Ambivalent ■ Positiv



Medieanalyse

Hvis vi ser på hvilke type medier, der skriver positivt, negativt og ambivalent om Gadehavegård sammenlignet med baseline i 2020, er det værd at bemærke, at den største ændring er i regionale- og lokale dagblade. Her er antallet af negative klip faldet fra 56 klip til 33 klip, mens de positive klip ligeledes er steget fra 2 klip til 6 klip.

Den nationale interesse for området er fortsat lille med kun 1 negativt og 1 ambivalent medieklip. Den lokale mediedækning er stort set uændret. Udviklingen indikerer, at det fortsat er regionale og lokale medier, der driver Gadehavegårds medieomtale.



Medieanalyse

At området ikke længere figurerer på listen over parallelsamfund, kommer også til udtryk i medieomtalen over tid. I 2020 steg antallet af mediehistorier omkring december, hvor offentliggørelsen af listen sker. I 2022 er der ingen udsving i medieinteressen (se figur).

Da de fleste historier om offentliggørelsen af listen over parallelsamfund vil vurderes som negative, kan faldet i negative historier ses som et resultat af, at området ikke længere figurere på listen over parallelsamfund.

Eksempler:

Stemmer ja til udviklingsplan: Det betyder det for beboerne

29-09-2021

Lokalavisen Taastrup

Minister: Alle kommuner bør bygge almene boliger

13-11-2021

Nordvestnyt Kalundborg

Få nye venner til gratis festival

20-05-2022

Dagbladet Roskilde

Kriminaliteten falder - utrygheden stiger

29-12-2021

Dagbladet Roskilde

Medieanalyse

Den fysiske omdannelse optræder 17 gange ud af 70 artikler, hvilket svarer til 24% af den samlede medieomtale af Gadehavegård i perioden. Ser vi udelukkende på lokalaviserne, er procentandelen oppe på 54%, hvilket viser, at der er en stor lokal interesse for, hvad der sker i Gadehavegård. Artiklerne om omdannelsen er primært ambivalente, som f.eks. omtale af beboernes vedtagelse af udviklingsplanen. Andre ambivalente historier bundet blandt andet i en politisk debat om almene boliger.

De positive historier omhandler primært sociale aktiviteter i området, såsom en kunstinstallation, fodboldskole og Gadehavefestival.

De enkelte negative historier grunder i dækningen af en ny tryghedsundersøgelse, der viser at utrygheden stiger i Høje-Taastrup på trods af, at kriminaliteten er faldende.

OPSAMLING

Opsamling

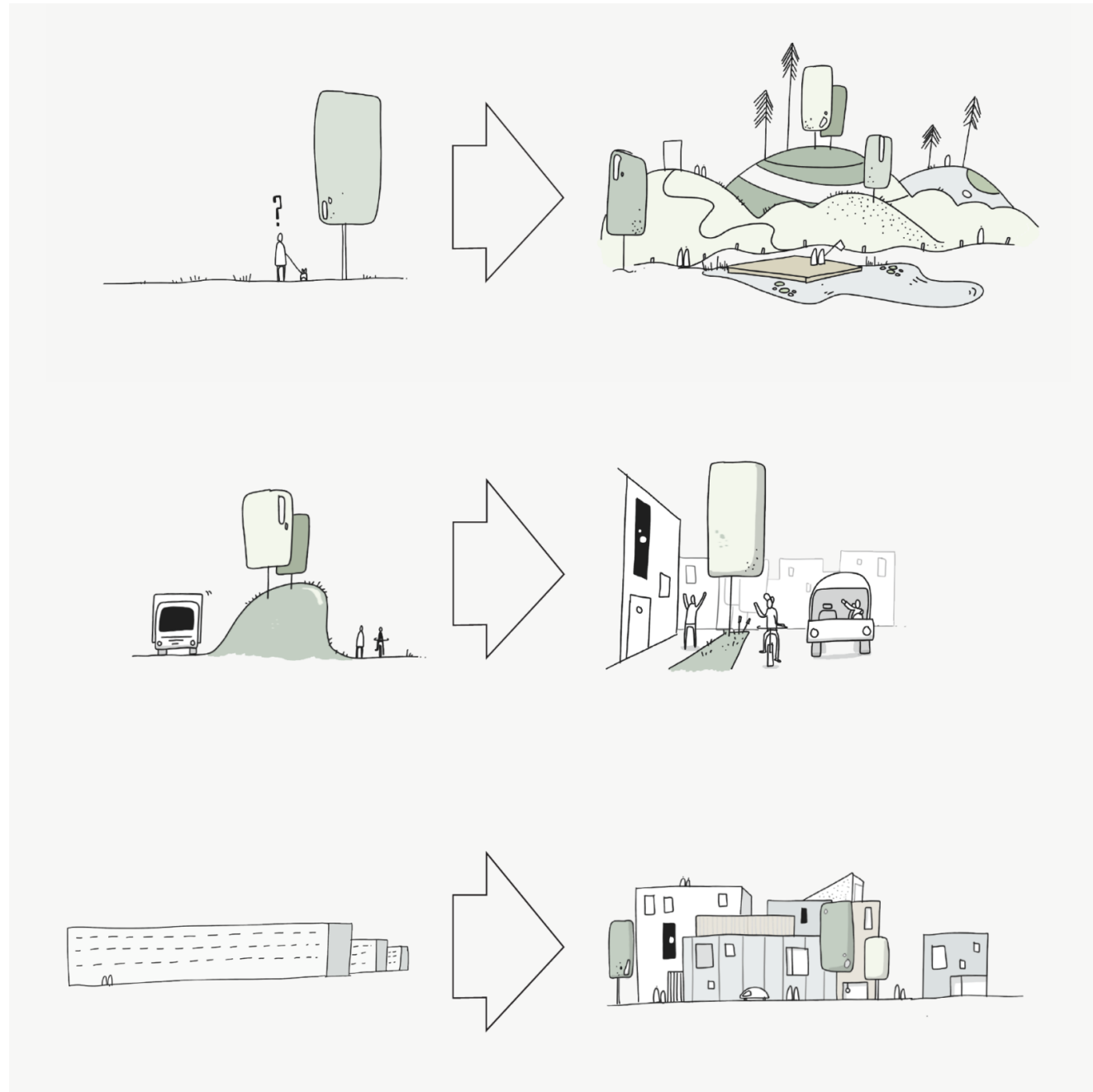
De omfattende fysiske omdannelser i Gadehavegård er endnu ikke synlige, men planerne har allerede påvirket hverdagslivet i området. I 2021/2022 stemte beboerne både helheds- og udviklingsplanen igennem, og de fleste beboere kender nu til de fysiske omdannelser. Omdannelserne kommer til at påvirke samtlige husstande, for efter planen skal alle boliger i Gadehavegård enten nedrives, renoveres, ommærkes eller frasælges. Feltstudierne viser, at frustrationerne og følelsen af afmagt er steget siden sidste besøg. Utrygheden blandt beboerne handler nu i højere grad om varslede huslejestigninger, genhusning, svingdørsopgange, tab af sociale netværk end om kriminalitet, bandekonflikter og utilpassede unge. Især ældre beboere udtrykker stor utryghed ved huslejestigninger og tab af netværk som følge af fraflytninger.

I Høje-Taastrup Kommune findes meget få ledige og egnede boliger, som kan videreformidles til de af Gadehavegårds beboere, der skal genhuses. Det gør genhusningsopgaven til en stor udfordring. Beboerne oplever derfor også, at de ikke kan få konkrete svar på, hvor de kommer til at bo i fremtiden. Det skaber store frustrationer blandt mange beboere og medfører, at de mister tillid til boligselskabet. De mere ressourcestærke beboere udtrykker færre bekymringer, da de har midlerne og overskuddet til selv at finde en anden bolig, hvilket flere er i gang med. Forandringerne præger også engagementet og fællesskabet i boligområdet, hvilket bemærkes af de boligsociale medarbejdere, der har udfordringer med at mobilisere beboerne i foreningsliv og aktiviteter.

Beboersammensætningen i boligområdet er under forandring. Gadehavegård røg af listen over parallelsamfund i 2020, og siden har udviklingen inden for de fem kriterier bevæget sig i en positiv retning. Flere nøglepersoner fortæller dog, at de oplever en stigning i antallet af udsatte beboere. Det kan bl.a. være resultat af ulovlig udlejning af midlertidige lejemål.

Medieanalysen viser, at andelen af negative omtaler er faldet siden 2020. Feltstudierne viser dog, at beboerne fortsat oplever, at Gadehavegård har et negativt omdømme og at 'ghettostemplet' hænger ved.

Opmærksomhedspunkter



Figur fra Arkitemas konkurrencevinderforslag, der viser visionen om, at Gadehavegård i fremtiden skal have mere varierede uderum, at der skal gøre op med trafikseparationen og at der skal skabes en større variation i bygnings- og boligtypologier. (Kilde: Arkitema Architects).

- Den planlagte omdannelse af Gadehavegård er omfattende og påvirker samtlige beboere. Det skaber uro blandt mange af beboerne, især fordi der er udfordringer med genhusningen. Udfordringerne bunder bl.a. i, at der mangler ledige boliger egnede til formålet i Høje-Taastrup Kommune.
- Engagementet, fællesskabsfølelsen og naboskabet blandt beboerne er udfordret af de kommende omdannelser. Der skal være øje for at bevare disse kvaliteter – til glæde for områdets eksisterende beboere og for at have de sociale kvaliteter at bygge videre på, når der skal bygges bro til lokalområdet og til fremtidige beboere.
- Ressourcestærke beboere er selv begyndt at søge ny bolig, mens andre beboere ser sig tvunget til at afvente boligselskabets flyttehjælp. Den lokale skole mærker, at der sker et dræn af ressourcer i området. Det vil være af stor værdi at fastholde ressourcestærke beboere, så områdets beboersammensætning ikke udvikler sig negativt under omdannelsen.
- Ulovlig udlejning af midlertidige lejemål i Gadehavegård kan føre til en øget koncentration af udsatte beboere uden at det fremgår på opgørelsen af området inden for ghettolistens kriterier. Den ulovlige udlejning kan således være en hindring for den ønskede sociale udvikling af området.

Kilder

- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L.W. & Sundstrup, R.B. (2020) Baseline rapport Gadehavegård. BUILD
- Høje-Taastrup Kommune (2022): Lokalplan 2.37 for Gadehavegård
- Dfb (2022) Materiale til ekstraordinært beboermøde for Gadehavegård ([www. Gadehavegaard.dk](http://www.Gadehavegaard.dk))
- www.arkitema.com/dk

BILAG 1

BILLEDDOKUMENTATION

10 UDVALGTE STEDER

I følgeevalueringen laves der en løbende fotoregistreringer på 10 steder i bydelen. Stederne er valgt, da de forventes at blive genstand for større fysiske omdannelser. Ved fremtidige runder i følgeevalueringen vil nye fotos blive taget de samme steder for at få de rumlige forandringer dokumenteret.

De 10 steder i Gadehavegård, hvor de fysiske forandringer løbende vil blive registreret og dokumenteret med fotos. På denne side vises stederne 1-5.



1



2



3



4



5



2022



Parkeringsarealerne, der deles af Gadehavegårds beboere og beboere fra ejerforeningen Olufsborg, er uændrede i perioden fra 2020 til 2022.

Der er endnu ikke sket nogle fysiske forandringer ved arealerne omkring blokkene inde i Gadehavegård.

Ingen fysiske forandringer ved p-arealerne ved beboerhuset, men i denne del af boligområdet vil de første omdannelser ske med etablering af ældreboliger.

Der er ikke sket ændringer med de to tunneler, der ligger i forlængelse af Gadehavegårdstien. Her er en del beboere utrygge.

Bakkerne i den sydlige del af boligområdet ud mod Gadehavegårdstien står uændret siden 2020.

De 10 steder i Gadehavegård, hvor de fysiske forandringer løbende vil blive registreret og dokumenteret med fotos. På denne side vises stederne 6-10.



2020

6



2022



Det rekreative areal foran den renoverede blok 9 er uændret siden baselineundersøgelsen i 2020.

7



Ingen synlige forandringer gennemført ved Gadehavegårdstien syd for boligområdet.

8



Der er stadigvæk et pigtrådshegn, der markerer den fysiske grænse mellem Gadehavegård og ejerforeningen Olufsborg - til trods for ønsket om at skabe et samlet kvarter.

9



Der er ikke sket nogle markante fysiske forandringer mellem blokkene inde i Gadehavegård.

10



Arealerne foran boligblokkene fremstår uændrede siden 2020.

BILAG 2

METODEDESIGN

Her gives supplerende oplysninger om feltstudiernes metoder og særlige forhold af betydning for de gennemførte undersøgelser.

For yderligere oplysninger om følgeevalueringens forskellige metoder se:

https://xn--udsatteomrder-yfb.dk/media/bvlfp2is/f%C3%B8lgeevaluering-af-omdannelse-af-de-15-h%C3%A5rde-ghettoer_kort-fortalt.pdf

Feltstudier

Metodedesign

Feltstudierne tager afsæt i følgende metoder:

- *Interviews med nøglepersoner og civilsamfund:* Ved andet besøg i 2022 er der foretaget interviews med repræsentanter fra Arkitema, Domea, Høje-Taastrup Kommune, afdelingsbestyrelsen, Ole Rømer Skole, en lokal ejendomsmægler og den boligsociale indsats.
- *Kvalitative interviews med beboere:* Der er foretaget 30 walk-alongs med beboere og brugere af boligområdet samt med beboere i lokalområdet. De er foregået ved, at to interviewere har befundet sig i udvalgte zoner i boligområdet og i den omkringliggende bydel i to dage i juni 2022, hvor forbigående beboere og brugere er blevet interviewet, mens de blev fulgt rundt i området. Walk-along er dokumenteret ved feltnoter og efterfølgende referater. De kvalitative interviews er ikke repræsentative men giver sammen med uformelle samtaler og feltobservationer et godt billede af, hvad der er på spil i området.

- *Observationer:* For at supplere walk-alongs og kvalitative interviews har interviewerne også foretaget observationer i boligområdet. Observationerne er dokumenteret gennem fotoregistreringer og feltrapporter.

Med analyser på tværs af ovenstående metoder har vi i denne publikation udvalgt vores fokuspunkter og tilhørende citater, så de giver et afvejet billede af resultaterne af vores feltstudier. Beboernes udtalelser vil ikke alle nødvendigvis være enige i, og i nogle tilfælde kan de være behæftet med faktuelle fejltagelser. De er medtaget i rapporten som udtryk for deres oplevelser af hverdagslivet i deres bydel, og udfoldes mere bredt i den tilhørende tekst.

BUILDING SUSTAINABLE CITIES

Titel	Gadehavegård 2022. Følgeevaluering – 2. runde.
Udgivelsesår	2023
Forfatter	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup
ISBN	978-87-563-2103-7
Layout	Claus Bech-Danielsen.
Tegninger og grafer	Lene Wiell Nordberg, Claus Bech-Danielsen, Rikke Borg Sundstrup, Can Koray Taskin, Pernille Jørgensen m.fl.
Fotos	Claus Bech-Danielsen
Udgiver	Department of the Built Environment, Aalborg University A.C. Meyers Vænge 15, 2450 Copenhagen SV E-mail build@build.aau.dk www.build.aau.dk This publication is covered by the Danish Copyright Act

Der udgives publikationer for alle følgeevalueringens 15 boligområder. Der er tale om selvstændige publikationer, men enslydende beskrivelser af formål, metoder etc. forekommer.

Følgeevalueringen er finansieret af Landsbyggefonden.